

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Siedlce
z dnia roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Ujrzanów
oraz fragmentów wsi Joachimów, w gminie Siedlce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), zgodnie z uchwałą Nr XLIV/566/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Ujrzanów oraz fragmentów wsi Joachimów, w gminie Siedlce oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/551/2022 z dnia 31 marca 2022 r., Rada Gminy Siedlce uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentów wsi Ujrzanów oraz fragmentów wsi Joachimów**, w gminie Siedlce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1-2.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2 000, dla fragmentu wsi Joachimów – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2 000, dla fragmentu wsi Ujrzanów – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały
- 5) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały

§ 2.1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budowli, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) terenów górniczych;
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 10) minimalnego i maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 11) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy;
- 13) zasad ochrony przyrody;
- 14) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię określającą odległość od linii rozgraniczających dróg lub lasów, przed którą nie dopuszcza się lokalizowania budowli naziemnych, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej;
- 2) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć kompletną pod względem technologicznym instalację służącą do wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie energii promieniowania słonecznego, o mocy większej niż 500 kW, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i obiektami towarzyszącymi, służącymi do wytwarzania, przesyłu i magazynowania energii elektrycznej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych budowli w tym konstrukcji na których osadzone są panele fotowoltaiczne;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) PEF – teren produkcji energii elektrycznej – farmy fotowoltaicznej;
- 2) RZP – teren rolniczy;
- 3) RNR – teren rolniczy z zakazem zabudowy
- 4) ZL – teren lasów;
- 5) KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem, zgodnie z rysunkami planu.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, od lasu i dróg, w odległości zgodnie z rysunkami planu.

§ 6. Dopuszcza się rozbudowę budowli, o ile nieprzekroczone zostaną parametry, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenu PEF i RZP.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska

§ 7. Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 9. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 10. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 11. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez zjazdy z dróg publicznych i wewnętrznych, w tym tych położonych poza obszarem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na każdym wydzielonym obszarze PEF;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej, prowadzone będą w liniach rozgraniczających drogi.

2. W przypadku braku możliwości lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem PEF, w pasie pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 14. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu ZL.

§ 15 Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizowania budynków stąd nie ustala się zasad ich:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych;
- 3) zaopatrzenia w gaz ziemny;
- 4) zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 5) gospodarki odpadami;

§ 16. 1. Ustala się możliwość rozbudowy przesyłowej sieci wodociągowej:

2. Przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 110$, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3. Sieć wodociągowa musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;

§ 17. 1. Ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2. Przekrój sieci nie mniej niż $\varnothing 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\varnothing 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 19. 1. Ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy magistralnej sieci gazowej.

2. Średnica przekrój sieci nie mniej niż $\varnothing 32$.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych);
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 21. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się budowy, rozbudowy, przebudowy sieci ciepłowniczej

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

§ 23 W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 24. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 2000 m²;
- 2) dopuszcza się do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zakazu zabudowy

§ 25. Ustala się całkowity zakaz zabudowy na terenach RNR i ZL.

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji energii elektrycznej – farmy fotowoltaicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kontenerów służących magazynowaniu energii elektrycznej;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę podziemnych i nadziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnej i naziemnej infrastruktury telekomunikacyjnej - związanych z funkcjonowaniem elektrowni fotowoltaicznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych

- 4) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej;
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu, dotyczy także kontenerowych magazynów energii;
 - b) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
 - c) minimalna udział powierzchni zabudowanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%;
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 6) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, teren poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - a) 1-KDZ – zmienna od 2 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 2-KDZ – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 3-KDZ – 2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - a) przebudowę drogi,
 - b) przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowę chodników i ścieżek rowerowych,
 - d) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla drogi 1-KDW – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - e) przebudowę drogi,
 - f) przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) budowę chodników i ścieżek rowerowych,
 - h) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.
- 6) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW;
- 4) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów;
- 5) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 7) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu –teren lasów;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz zabudowy.

Rozdział 10: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Siedlce